

ที่ บช. 03/2562

วันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2562

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท มีนคองเคเคเคการ จำกัด (มหาชน) ขอแจ้งให้ทราบว่า ผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานกำไรสุทธิจำนวน 131.25 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลการดำเนินงานกำไรสุทธิ 126.43 ล้านบาท คิดเป็นผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 4.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.81 โดยมีกำไรต่อหุ้น 0.12 บาท เท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายละเอียดประกอบ ดังนี้

ผลการดำเนินงาน :	ไตรมาส 2				สะสม 6 เดือน			
	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ	2562	2561	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	929,571	1,235,799	(306,228)	(24.78)	2,609,408	2,406,501	202,907	8.43
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	355,918	368,158	(12,240)	(3.32)	808,794	699,982	108,812	15.54
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	38.29	29.79	8.50	28.52	31.00	29.09	1.91	6.56
ธุรกิจให้เช่าและบริการ								
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	79,812	62,115	17,697	28.49	156,124	119,875	36,249	30.24
กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการ	43,354	33,107	10,247	30.95	85,308	65,326	19,982	30.59
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	54.32	53.30	1.02	1.91	54.64	54.50	0.15	0.27
ผลการดำเนินงานโดยรวม								
รายได้จากการขายและบริการ	1,049,761	1,331,640	(281,879)	(21.17)	2,846,441	2,590,249	256,192	9.89
กำไรขั้นต้น	415,645	416,712	(1,067)	(0.26)	927,698	794,873	132,825	16.71
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.59	31.29	8.30	26.53	32.59	30.69	1.90	6.21
รายได้รวม	1,151,091	1,374,128	(223,037)	(16.23)	2,970,715	2,646,863	323,852	12.24
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	1,013,853	1,243,461	(229,608)	(18.47)	2,699,583	2,466,406	233,177	9.45
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	277,383	217,667	59,716	27.43	580,981	474,685	106,296	22.39
ต้นทุนทางการเงิน	82,670	70,310	12,360	17.58	160,189	143,063	17,126	11.97
กำไรสุทธิ	131,254	126,434	4,820	3.81	258,860	170,917	87,943	51.45
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	11.40	9.20	2.20	23.93	8.71	6.46	2.26	34.94
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.12	0.12	0.00		0.24	0.16	0.08	

รายการสำคัญที่มีผลต่อการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนมีดังนี้

- 1) รายได้จากการขายและบริการมีจำนวน 1,049.76 ล้านบาท ลดลง 281.88 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 21.17 โดยมีรายได้จากธุรกิจหลักที่ดำเนินการโดยบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย
 - รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 929.57 ล้านบาทลดลง 306.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.78 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 490 ล้านบาท ลดลง 183.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 673.29 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 อย่างไรก็ดี บริษัทได้มีมาตรการช่วยเหลือลูกค้า โดยประสานงานกับธนาคารพาณิชย์เพื่อหาแนวทางลดภาระการจ่ายเงินดาวน์ เช่น การรีไฟแนนซ์สินเชื่อบ้านเดิม หรือหาวงเงินสินเชื่อประเภทอื่น เป็นต้น จึงทำให้ผลกระทบดังกล่าวผ่อนคลายลงในช่วงปลายไตรมาส ทำให้ยังสามารถรักษาระดับรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบสะสม 6 เดือนได้ใกล้เคียงกับปีก่อน ทั้งนี้ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของครึ่งปีแรกเมื่อรวมรายได้จากการขายที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมพัฒนา มีจำนวนสูงขึ้น 202.91 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.43
 - รายได้จากการให้เช่าและบริการของกลุ่มบริษัทมีอัตราการเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากทั้ง 2 โครงการหลักของกลุ่มบริษัทคือ โครงการบางกอกฟรีเทรดโซน และ โครงการพาร์คคอร์ท โดยในไตรมาสนี้ มียอดรับรู้จำนวน 79.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 17.70 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5 สำหรับรายได้สะสม 6 เดือนแรกเพิ่มขึ้นถึง 36.23 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.24 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
 - รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยมีรายได้ครึ่งปีแรกเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.34 จากรายได้ 49.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 60.50 ล้านบาท และสามารถรักษาระดับอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าร้อยละ 40 แม้ว่าจะมีต้นทุนค่าเสื่อมราคาจากคลับเฮ้าส์ใหม่ที่สูงขึ้นก็ตาม สำหรับธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ มียอดรับรู้รายได้ 6 เดือนแรกจำนวน 26.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.65 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

จากการที่ธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการของกลุ่มบริษัท มีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีสัดส่วนกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยสัดส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการในไตรมาสนี้ปรับเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30.3 เมื่อเปรียบเทียบกับกำไรขั้นต้นทั้งหมดไม่รวมการขายที่ดินเปล่า เป็นผลให้กำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและธุรกิจบริการสะสม 6 เดือนของปีนี้ มีสัดส่วนร้อยละ 24.5 ในขณะที่กำไรขั้นต้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นด้วย

- 2) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสนี้ มีจำนวนเท่ากับ 1,013.85 ล้านบาท ลดลง 229.61 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.47 เป็นผลจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์มียอดลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของค่าใช้จ่าย มีรายละเอียดประกอบด้วย

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีจำนวนเพิ่มขึ้น 59.72 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.43 โดยมีค่าธรรมเนียมธนาคารที่เกิดขึ้นจากการขายที่ดินส่วนรอพัฒนาจำนวนหนึ่ง และมีผลจากการปรับการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับที่ 7 ที่กำหนดให้เพิ่มอัตราค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ทำงานครบ 20 ปีขึ้นไป โดยมีผลบังคับใช้ในเดือน พฤษภาคม 2562 รวมถึงได้ปรับปรุงสมมติฐานอื่นๆ ที่เปลี่ยนแปลงด้วย ทำให้มีผลต่อค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอีกส่วนหนึ่ง
- ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาสนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้น 12.36 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.58 เปรียบเทียบจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมียอดสะสม 6 เดือน เพิ่มขึ้นเพียง 17.13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.97

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 79.62 ล้านบาท และยังมีผลให้มีกระแสเงินสดรับเพิ่มให้กับกลุ่มบริษัท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลงทุนในโครงการสถานพยาบาล สถานฟื้นฟู และเวชศาสตร์ชะลอวัย (Wellness Center) ซึ่งมุ่งเน้นธุรกิจที่เป็นภาคการแข่งขันของประเทศไทยตามแผนธุรกิจ 5 ปีของกลุ่มบริษัท เพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืนในระยะยาว โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ในช่วงกลางปี 2563 นอกจากนี้ ยังช่วยรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest bearing debt ratio) ให้มีอัตราคงที่เมื่อเปรียบเทียบ ณ สิ้นปี 2561

ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ กลุ่มบริษัทมีรายได้รวม 2,970.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 323.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.24 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีที่ผ่านมา ในส่วนของกำไรขั้นต้นของทุกธุรกิจมีจำนวนเพิ่มขึ้น 132.83 ล้านบาท เป็นผลให้กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับช่วง 6 เดือนแรกในปีนี้ เท่ากับ 258.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.95 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.45

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุจิตา สุริโยตร)
รองกรรมการผู้จัดการ